



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

Un propriétaire peut faire résilier le bail de son voisin

Publié le 18 mai 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Dans une copropriété, un propriétaire peut obtenir en justice la rupture du contrat de bail de son voisin locataire si son bailleur n'exige pas lui-même le respect de la réglementation de l'immeuble. C'est ce que vient de rappeler la Cour de cassation dans un arrêt rendu le 8 avril 2021.

Un bail d'un local commercial est conclu entre un propriétaire et une entreprise de vente, location et réparation de cyclomoteurs. L'activité générant des nuisances, un propriétaire voisin saisit la justice pour faire résilier le bail et expulser la société du fait de l'inaction du propriétaire du local. Ce dernier porte l'affaire devant la Cour d'appel de Paris pour atteinte à sa liberté contractuelle car le voisin est un tiers au contrat de bail. Il ne peut, selon lui, s'immiscer dans ce contrat. La Cour d'appel donne cependant raison au voisin sur le fondement de l'*action oblique*.

La Cour de cassation, saisie par le propriétaire du local et le locataire, partage cet avis.

L'*action oblique* permet au créancier d'exercer les droits et actions de son débiteur si, en ne les exerçant pas, il lui cause un préjudice. Tel est le cas pour la Cour de cassation qui constate que le propriétaire du local n'a pas fait respecter le règlement de copropriété à son locataire.

Le propriétaire négligent, n'ayant pas imposé à son locataire le respect d'un règlement, peut se voir résilier son bail par l'action judiciaire d'un voisin propriétaire.

Textes de loi et références

- Cour de cassation, 1re chambre civile, 31 mars 2021 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043401151?dateDecision=08%2F04%2F2021+%3E+08%2F04%2F2021&page=1&pageSize=10&query=oblique&searchField=ALL&searchType=ALL&sortValue=DATE_DESC&tab_selection=juri&typePagination=DEFAULT) (https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043401151?dateDecision=08%2F04%2F2021+%3E+08%2F04%2F2021&page=1&pageSize=10&query=oblique&searchField=ALL&searchType=ALL&sortValue=DATE_DESC&tab_selection=juri&typePagination=DEFAULT)

Et aussi

- Troubles de voisinage : bruits d'activités professionnelles (chantier, bar, ...) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31117)

Nos engagements

- Engagements et qualité
- Mise à disposition des données
- Partenaires
- Co-marquage
- 3939 Allo Service Public

Nous connaître

- À propos
- Aide
- Contact

Il est édité par la Direction de l'information légale et administrative et réalisé en partenariat avec les administrations nationales et locales.

- legifrance.gouv.fr
- gouvernement.fr
- data.gouv.fr

Nos partenaires

-

[Plan du site](#) [Accessibilité : totalement conforme](#) [Accessibilité des services en ligne](#) [Mentions légales](#) [Données personnelles et sécurité](#) [Conditions générales d'utilisation](#) [Gestion des cookies](#)

Sauf mention contraire, tous les textes de ce site sont sous licence etalab-2.0